

Omgevingsvergunning Slachthuisbuurt Zuidstrook, blok II (nabij Willem Arondéusstraat) te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV3120014-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2020-08408 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiels (bekend als project 'LINK!' en uitgeschreven onder de naam 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II') op het perceel Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, nabij Willem Arondéusstraat, in Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf woensdag 11 augustus 2021 tot en met woensdag 22 september 2021 ter inzage.

De omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf woensdag 11 augustus 2021 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken daarnaast opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. In verband met de maatregelen die gelden rondom Covid-19 adviseren wij u de stukken alleen in te komen zien indien u van de overige mogelijkheden geen gebruik kunt maken.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen zowel belanghebbenden, als diegenen die zienswijzen op het ontwerpbesluit hebben ingediend, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal

beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Onderwerp	
Ontwerp-omgevingsvergunning Slachthuisbuurt-Zuidstrook, blok II	
Nummer	2021/240866
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 90 appartementen met bijbehorende voorzieningen op de locatie die plaatselijk bekend staat als Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'. Deze locatie ligt nabij de Willem Arondéusstraat. Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid om mee te werken aan het bouwplan en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Selectie ontwikkelaar Slachthuisbuurt Zuid Blok II dd 27 juni 2017. - Advies gemeenteraad op Selectie ontwikkelaar dd 20 juli 2017 - Selectie Marktpartij Blok II Slachthuisbuurt dd 9 mei 2019
Besluit College d.d. 8 juni 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 90 appartementen en bijbehorende voorzieningen op de locatie die bekendstaat als Slachthuisbuurt Zuidstrook, blok II ter inzage; 2. Het college stemt in met de onderzoeken die zijn ingediend en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiel op het perceel Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, nabij Willem Arondésstraat, in Haarlem. Deze aanvraag is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college is daarom bereid om medewerking te verlenen aan de aanvraag en daartoe een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 90 appartementen en bijbehorende voorzieningen op de locatie die bekendstaat als Slachthuisbuurt Zuidstrook, blok II ter inzage;
2. Het college stemt in met de onderzoeken die zijn ingediend en verbindt deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiel op het perceel Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, nabij Willem Arondésstraat, in Haarlem.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingplan en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

Ter plaatse is het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II van kracht. Het bouwplan is hier grotendeels mee in overeenstemming. Bij de uitwerking van het bouwplan is echter gebleken dat op beperkte onderdelen strijd ontstaat met het bestemmingsplan. Daardoor wordt op enkele plekken de maximaal toegestane hoogte overschreden, onder andere door het realiseren van (wettelijk verplichte) balkons en valbeveiligingen, het inbouwen van de inpandige traforuimte en het realiseren van een inrit ten behoeve van de stallingsgarage.

Het is niet ongebruikelijk dat bij de concrete uitwerking van een bouwplan blijkt dat op onderdelen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bevat immers een regeling op hoofdlijnen, maar is niet dusdanig gedetailleerd dat met alle



bouwtechnische uitwerkingen rekening kan worden gehouden. Bij de toetsing van de aanvraag is beoordeeld of de strijdigheden met het bestemmingsplan afbreuk doen aan het bestemmingsplan en aan de goede ruimtelijke ordening op deze locatie. Het college constateert dat dit niet het geval is en dat het bouwplan bijdraagt aan een goede invulling van deze locatie. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Slachthuisbuurt Zuidstrook bestaat uit stedelijke blokken waar blok II het kopblok vormt nabij de kruising Schipholweg - Prins Bernhardlaan aan het parkje. Anders dan de andere stadse blokken, liggen blokken I en II in het park. Voor blok II betekent dat de parkachtige sfeer rondom het gebouw voortzet. De dakterrassen sluiten met opgemetselde wand en plantenbakken aan op de straatkant en zijn getrapt naar de noord- en zuidzijde. De dakterrassen gelegen op de parkeergarage hebben een hoogte van 1,50 meter. Door het talud tegen het gebouw reduceert deze hoogte optisch naar 1,20 meter. De dakterrassen zorgen aan de stedelijke kant voor een passende, aangename overgang van privé naar openbaar. Aan de parkzijde worden dakterrassen opgericht door een dubbele verdiepingshoge pergola als afscheiding. Deze begrenzing draagt bij aan de uitstraling van het parkje.

De uitkragende balkons en opgaande geveldelen zorgen voor afwisselende indeling en plasticiteit in de gevelwanden. Dit voorkomt dat het bouwblok massaal en eentonig overkomt. Zoals in de welstandscriteria Slachthuisbuurt-Zuid is opgenomen mogen de balkons 1,50 meter buiten het gevelvlak uitsteken. De balkons hebben voldoende afstand tot het maaiveld (min. 4 meter). De overschrijding van 4 cm aan de noord- en zuidzijde is minimaal en aan brede openbare ruimtes dus geen onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Het voorgestelde blok heeft een krachtige uitstraling als beëindiging van de stedelijke wand met verbijzonderingen op detailniveau. Tegenoverstaand blok aan de Willem Arondeusstraat heeft een bouwhoogte van 19,5 meter. Aan de zuidzijde van de Schipholweg is er een hoogteaccent direct aan de kruising gelegen. De bouwhoogte van 20,5 meter is passend in het straatbeeld. Technische voorzieningen op het dak zijn zorgvuldig onttrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte.

De halfverdiepte dubbellaagse parkeergarage voorziet in een stallingsgarage met 81 parkeerplekken en biedt ruimte voor 300 fietsen en het stallen van scootmobielen. De parkeergarage wordt ontsloten aan de Willem Arondeusstraat en steekt door het groen met voldoende ruimte voor opstelling naar de hellingbaan van de inrit. De inrit wordt begrensd met een opstaande rand van ongeveer 0,30 meter en is hiermee ondergeschikt aan het gevelbeeld.

Een trafo-ruimte in pandig oplossen is een kwalitatieve uitwerking om technische voorzieningen los in de openbare ruimte te vermijden. In het geval van blok II is in de huidige situatie deze trafo-ruimte bovendien al aanwezig en dus een gegeven voor het bouwplan.

2. Er is een maatwerkoplossing voor de parkeerbehoefte

Volgens de parkeernormen dienen er 117 parkeerplaatsen te worden aangebracht, waarvan 90 voor de bewoners en 27 voor de bezoekers. Voor de bewoners zal echter gebruik worden gemaakt van deelauto's. Voor een project van deze omvang wordt uitgegaan van 3 deelauto's, waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt teruggebracht naar 78. Omdat er voor de deelauto's ook parkeerplaatsen nodig zijn, dienen er 81 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangebracht. Deze worden voorzien in de stallingsgarage, welke uitsluitend toegankelijk zal zijn voor de bewoners van het complex.

De bezoekers dienen in de openbare ruimte te parkeren. Uit de parkeertellingen blijkt dat hiervoor enige restcapaciteit in de omgeving beschikbaar is. Om de verdere parkeerbehoefte van de bezoekers op te vangen, wordt in het definitief ontwerp van de buitenruimte voorzien in 22 openbare parkeerplaatsen.

Omdat het belangrijk is dat de parkeerplaatsen in de stallingsgarage uitsluitend beschikbaar worden gesteld aan de bewoners, zal aan de omgevingsvergunning worden verbonden dat deze uitsluitend mogen worden verhuurd aan de bewoners van het complex, waarbij elk appartement maximaal de beschikking krijgt over 1 parkeerplaats in de stallingsgarage. De verhuurder van het complex dient er daarbij op toe te zien dat de parkeervakken daadwerkelijk worden gebruikt voor het parkeren van auto's. Daarnaast zal op voorhand worden vastgelegd dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning indien op enig moment gereguleerd parkeren wordt ingevoerd. Verder zullen er voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning over de beschikbaarheid van de deelauto's voor de bewoners van het complex.

Gelet op het bovenstaande wordt toereikend voorzien in de benodigde parkeerbehoefte, zodat het college bereid is om af te wijken van de eis dat het parkeren volledig op eigen terrein dient plaats te vinden en bereid is om af te wijken van de parkeernorm vanwege de inzet van deelauto's.

3. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het bouwplan, waarbij de commissie de architect heeft gecompimenteerd met de zorgvuldige uitwerking. Het bouwplan voldoet naar het oordeel van de commissie aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

4. Er is een maatwerkoplossing voor de inpandige traforuimte, waardoor het realiseren van appartementen nabij deze ruimte toelaatbaar is

In het gebied is een traforuimte aanwezig. Deze traforuimte wordt geïntegreerd in het complex, waardoor deze inpandig wordt. Twee appartementen worden in de directe nabijheid van deze traforuimte gerealiseerd. Traforuimtes veroorzaken (elektro)magnetische velden (vaak als "straling" aangeduid). Als deze (elektro)magnetische velden hoger zijn dan 0,4 microtesla bij een gemiddelde stroomafname, geeft dit een verhoogd risico op leukemie bij kinderen onder de 16 die langdurig in



de buurt van de traforuimte verblijven. Het risico is statistisch gezien beperkt, maar voor de betrokkenen zijn de gevolgen groot.

Pas zodra de appartementen in gebruik zijn genomen, kunnen de waarden van de elektromagnetische straling in de appartementen worden gemeten. Er is geen methode beschikbaar om dit vooraf reeds te bepalen. Wij vinden het daarom vooralsnog niet aanvaardbaar dat de twee appartementen nabij de traforuimte in gebruik worden genomen door huishoudens met kinderen. Voor deze twee appartementen geldt daarom dat deze worden vergund als appartementen voor huishoudens met een samenstelling van personen boven de 18 jaar. Aan de vergunning zullen hieromtrent ook voorwaarden worden verbonden.

Indien op enig moment na de ingebruikname van de appartementen kan worden aangetoond dat er geen elektromagnetisch veld wordt gemeten hoger van 0,4 microtesla bij een gemiddelde stroomafname, kan worden verzocht om de omgevingsvergunning op dit onderdeel aan te passen. Of hieraan medewerking wordt verleend, hangt af van de dan geldende regels en richtlijnen op het gebied van elektromagnetische straling.

Met inachtneming van het bovenstaande acht het college het toelaatbaar dat er 2 appartementen nabij de traforuimte worden gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente niet actief zal toezien op het gebruik en de bewoning van de appartementen. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder om hier actief op te zien en om de toekomstige bewoners tijdig, dus voor het aangaan van de huurovereenkomst, uitdrukkelijk te wijzen op de risico's die dit voor kinderen met zich meebrengt.

5. In de watercompensatie is voorzien

Bij de ontwikkeling van de Blok I van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook is bepaald welke watercompensatie nodig was voor de blok I en II gezamenlijk. Op basis daarvan is het Definitief Ontwerp gemaakt en vastgesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte. De reeds aangelegde waterpartij compenseert de toename van het verhard oppervlak in deze plandelen.

6. Het vaststellen van de hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder heeft al plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan

In de Wet geluidhinder is opgenomen dat de geluidsbelasting op de gevels van woningen in beginsel niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Het gemeentebestuur kan een hogere waarde voor de maximale geluidsbelasting op de gevels vaststellen. Deze hogere waarden worden vastgesteld bij het eerste planologische besluit dat de bouw van de woningen mogelijk maakt. In dit geval is het bestemmingsplan. De hogere waarden zijn daarom ook al tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

Het Bouwbesluit schrijft daarnaast een maximaal binnenniveau van 33 dB voor. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst of aan deze voorwaarde is

voldaan. Uit de aanvraag en de bijbehorende stukken blijkt dat dit het geval is, zodat de aanvraag ook op dit punt aan de eisen voldoet.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant; Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Ontwerp-omgevingsvergunning
2. Onderzoeken ten behoeve van de toets aan de goede ruimtelijke ordening



Datum

Ons kenmerk 2020-08408

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 oktober 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiel (bekend als project 'LINK!' en uitgeschreven onder de naam 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II') op het perceel Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II, nabij Willem Arondéusstraat, in Haarlem.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-08408.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook".
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 3, 4 en 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II";



Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Erkende documentatie waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van NEN6068 en NEN6069;
- Erkende documentatie waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eisen m.b.t. brand- en rookklassen, zoals bedoeld in afdeling 2.9 van Bouwbesluit 2012;
- Een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- Documentatie waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde eisen van NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder erkende documentatie overlegt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eis m.b.t. de leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak;
- Tekeningen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eis m.b.t. de toegankelijkheidssector en de bereikbaarheid van de (hoofd-) toegang(en) van het gebouw;
- Documentatie overlegt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eis m.b.t. de spreekinstallatie, signaalgevers en de aanwezigheid van een installatie waarbij vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend;
- Een programma van eisen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2535 en NEN 2575;
- Aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen;
- Metingen van de elektromagnetische straling van de transformatorinstallatie en gegevens en bescheiden waaruit in voldoende mate blijkt dat alle mitigerende maatregelen getroffen worden die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning zijn voorgesteld, en in stand blijven gedurende de gebruiksfase.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.



Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 30 oktober 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 88 appartementen (middeldure huursector), twee woningen met gezinssamenstelling ouder dan 18 jaar, stallingsgarage voor 81 plekken, een collectieve ruimte, een traforuimte, fietsenbergingen en ruimte voor het plaatsen van scootmobiel (bekend als project 'LINK!' en uitgeschreven onder de naam 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II').

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c van de Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

**Zienswijzen en heroverweging**

Van 17 juni 2021 tot en met 29 juli 2021 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-08408;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;
 - o vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - o gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - o dakgrind;
 - o armaturen;
 - o gasontladingslampen;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-08408;



- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Een voorziening voor elektriciteit voldoet aan:
 - a. NEN 1010 bij lage spanning, en
 - b. NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning.Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder erkende documentatie overlegt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documentatie door het team is goedgekeurd;
- Het woongebouw heeft een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector. De liften dienen vanaf de begane grond, ter plaatse van de entreehallen, toegankelijk te zijn zonder dat gebruik gemaakt hoeft te worden van één of meer trappen. De toegankelijkheidssector dient te voldoen aan de vereisten zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van Bouwbesluit 2012;
- Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder erkende documentatie overlegt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eis m.b.t. de leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documentatie door het team is goedgekeurd;



- Ten minste een toegang van een te bouwen woongebouw:
 - a. heeft aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
 - b. heeft een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en
 - c. kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder documentatie overlegt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eis m.b.t. de spreekinstallatie, signaalgevers en de aanwezigheid van een installatie waarbij vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend, bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documenten door het team zijn goedgekeurd;
- De brandwerende scheidingsconstructies moeten voldoen aan de van toepassing zijnde eisen van NEN6068 en NEN6069. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder erkende documentatie overlegt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van NEN6068 en NEN6069 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documentatie door het team is goedgekeurd;
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit;
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekenrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl
- De brandwerende scheidingsconstructies moeten voldoen aan de vigerende eisen van NEN6068 en NEN6069. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient middels erkende documentatie aangetoond te worden dat voldaan wordt aan die eisen. Met de uitvoering van werkzaamheden waar de documentatie aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat vergunninghouder die erkende documentatie bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documentatie door het team is goedgekeurd;



- De brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie moet voldoen aan de vigerende eisen van NEN2535 en NEN2575. Ten minste 3 weken voor aanvang van het plaatsen van de installatie dient een programma van eisen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie ter goedkeuring aangeboden te worden. Met de uitvoering van werkzaamheden waar het programma van eisen aan ten grondslag ligt mag u niet beginnen voordat vergunninghouder die documentatie bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documentatie door het team is goedgekeurd;
- Met de uitvoering van werkzaamheden, waar aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van Team Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de aan bouwfysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en (detail)tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica;
- Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient overeenstemming met de beheerder(s) van de reeds aanwezige kabels en leidingen en reeds aanwezige transformatorinstallatie plaats te vinden. Er dient voldaan te worden aan de vereisten van de beheerder(s) m.b.t. de uitvoering van de werkzaamheden. Dit geldt onder andere voor de elektriciteitskabels en eventuele andere kabels en leidingen. Met de uitvoering van werkzaamheden mag u niet beginnen voordat overleg heeft plaatsgevonden met alle beheerders en aan de voorwaarden van de beheerder(s) m.b.t. de uitvoering zal worden voldaan;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;



- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden met betrekking tot het voorkomen van gezondheidsschade ten gevolge de transformatorinstallatie (document, voorwaarden trafo LINK!, 2020-08408, GEM.210324.1022_MU, d.d. 24 maart 2021). Met de uitvoering van werkzaamheden mag u niet beginnen voordat vergunninghouder voorgenomde documentatie bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en die documentatie door het team is goedgekeurd. Indien noodzakelijk kunt u hiervoor contact opnemen met onze beleidsadviseur: de heer M. Plantaz middels telefoonnummer 0235113517 of email mahgplantaz@haarlem.nl;
- De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat blijvend wordt voldaan aan de voorwaarden die in bovengenoemd document zijn opgenomen en de nadere documentatie die bij ons is ingediend en goedgekeurd. De vergunninghouder dient daarbij de toekomstige kopers en/of huurders van de appartementen tijdig te informeren over de aanwezigheid van de transformatorinstallatie en de voorwaarden die in verband hiermee aan het bewonen van de betrokken appartementen zijn gesteld. Indien de appartementen op enig moment worden verkocht, dient het bovenstaande als kettingbeding in de koopovereenkomst te worden opgenomen. Daarbij dient bovengenoemd document en de nadere documentatie die bij ons is ingediend en goedgekeurd, aan de toekomstige kopers beschikbaar worden gesteld. Ook deze voorwaarde dient onderdeel uit te maken van het kettingbeding;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Gezien de verwachte aanwezigheid van algemene broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord.
- Daarnaast geldt de zorgplicht: dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden,



indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen. Geadviseerd wordt vooraf aan de werkzaamheden maatregelen te nemen om de kans op verstoring zo klein mogelijk te maken en de locatie vooraf door een ecooloog te laten controleren zodat aangetroffen dieren zo nodig verplaatst kunnen worden.

- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van drie jaar. Indien deze termijn verstreken is voor de uitvoering van de werkzaamheden, is het noodzakelijk dat er opnieuw een onderzoek plaatsvindt voordat de werkzaamheden doorgang kunnen vinden.
- Het uitgangspunt voor de nieuw te realiseren bebouwing, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, gevelgroen, verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw) en vleermuizen en het creëren van zo veel mogelijk aaneengesloten groene ruimte met gevarieerde, inheemse vegetatie om de bebouwing heen.. N.B. Het werken volgens het duurzaamheidskeurmerk BREAAAM sluit hier goed op aan.
- De parkeerplaatsen in de stallingsgarage mogen uitsluitend worden verhuurd of verkocht aan de bewoners van dit complex, waarbij maximaal 1 parkeerplaats per appartement mag worden verhuurd of verkocht. Indien sprake is van verkoop van een parkeerplaats, dient dit als kettingbeding in de koopovereenkomst te worden opgenomen. Er dient voor gezorgd te worden dat de parkeerplaatsen niet beschikbaar worden gesteld aan personen die niet in het complex woonachtig zijn en dat per appartement maximaal 1 parkeerplaats in de stallingsgarage beschikbaar is. Volledigheidshalve merken wij dat voor een aantal appartementen geen eigen parkeerplaats in de stallingsgarage beschikbaar zal zijn.
- De verhuurder en/of de eigenaar van het complex en/of de VvE en/of de eigenaar van een appartement, dient erop toe te zien dat 78 parkeerplaatsen in de stallingsgarage daadwerkelijk worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze motorvoertuigen behoren te worden gebruikt door de bewoner(s) van het appartement waar de parkeerplaats bijhoort.
- De verhuurder en/of de eigenaar van het complex en/of de VvE van het complex dient erop toe te zien dat 3 parkeerplaatsen in de stallingsgarage worden gebruikt voor deelauto's. Deze deelauto's dienen beschikbaar te worden gesteld aan alle bewoners van het complex.
- De bewoners, gebruikers en en/of eigenaren van het complex komen in de toekomst niet in aanmerking voor parkeerrechten, hoe dan ook genaamd, indien op enig moment gereguleerd parkeren wordt ingevoerd in de omgeving.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II" (WP3120004-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 maart 2017.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Wonen", "Groen", "Verkeer" en "Waarde – Archeologie 4". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 3, 4, 5 en 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

*"bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'
enkelbestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'
dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'*

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;*
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.*

Ter plaatse van de begane grond wordt een trafo-ruimte gemaakt. Deze ruimte is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 5.2 mogen bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b. ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan. Plaatselijk geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 1,5m of 18m;*
- c. de bouwhoogte van ondergrondse parkeervoorziening mag maximaal 1,5 meter boven het peil bedragen;*
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen gemeten vanaf bovenkant van de parkeervoorziening mag 1,5 m bedragen;*
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.*

Het bouwplan voldoet niet aan de vereisten onder b en c, omdat:



- De hoogste bouwhoogte van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, circa 20,5 meter bedraagt;

- De bouwhoogte ter plaatse van de Willem Arondésstraat mag plaatselijk 1,5 meter bedragen. Het gebouw deze grenswaarde overschrijdt omdat de gevel gedeeltelijk op de bestemming wordt gebouwd waar maximaal 1,5m hoog gebouwd mag worden. De bouwhoogte is daardoor ter plaatse van deze overschrijding circa 20 meter;

- De bouwhoogte ter plaatse van de Willem Arondésstraat mag plaatselijk 1,5 meter bedragen. De bouwhoogte ter plaatse is circa 8,5 meter voor wat betreft de opgaande gevel aan de kopse zijde, en circa 17,7m ter plaatse van de bovenste balkonhekken.

- De bouwhoogte ter plaatse van de Willem Arondésstraat mag plaatselijk 1,5 meter bedragen. De bouwhoogte ter plaatse van de opgaande geveldelen bedragen circa 7,5 meter;

- De balkons de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijden.

Ingevolge artikel 5.3 kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 22 m. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5.3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Ingevolge artikel 8.1, onder c, kunnen Burgmeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,5 m. Meerdere balkons zijn dieper dan 1,5m en komen daardoor niet in aanmerking voor voorgenoemde afwijkmogelijkheid.

Ingevolge artikel 5.2 mogen bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' worden opgericht onder de hiervoor genoemde voorwaarden. Het bestemmingsplan definieert een dakterras als een 'een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw'. Ter plaatse van de begane grond worden dakterrassen gerealiseerd ten behoeve van laagste laag woningen. Een dakterras is niet toegestaan volgens artikel 5.2 en derhalve strijdig met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 8.1, onder c, kunnen Burgmeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,5 m. Omdat een dergelijke uitzondering niet is toegestaan voor een dakterras, kan niet binnenplans afgeweken worden.

Ingevolge artikel 5.2 mogen bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' worden opgericht onder de hiervoor genoemde voorwaarden. Ter plaatse van de begane grond worden dakterrassen gerealiseerd ten behoeve van laagste laag woningen. De valbeveiliging die noodzakelijk is voor deze dakterrassen overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 1,5m. De valbeveiliging is derhalve strijdig met artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 5.3 kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 22 m. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5.3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.



Ingevolge artikel 5.2 mogen bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' worden opgericht onder de hiervoor genoemde voorwaarden. Ter plaatse van de eerste verdieping wordt een buitenruimte gerealiseerd nabij het trappenhuis ter plaatse van stramien 1-2. Het bestemmingsplan definieert een dakterras als 'een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw'. De buitenruimte moet in dit bestemmingsplan gezien worden als een dakterras. Een dakterras is niet toegestaan volgens artikel 5.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'. Het plan is strijdig met artikel 5.2.

Verkeer

Ingevolge artikel 4.1 zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. straten en wegen*
- b. voet- en fietspaden;*
- c. parkeervoorzieningen;*
- d. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.*

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' wordt een voetpad gemaakt en een in- en uitrit ten behoeve van de parkeergarage gerealiseerd. Het plan voldoet aan artikel 4.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 4.2 mogen binnen de bestemming 'Verkeer' geen bouwwerken worden opgericht. Het bouwplan voldoet niet aan artikel 4.2 omdat ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' de inrit voor de parkeergarage wordt gemaakt. Het bouwplan voldoet derhalve niet aan artikel 4.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Groen

Ingevolge artikel 3.1 zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;*
- b. wegen, voet- en fietspaden;*
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';*
- d. waterlopen en waterpartijen.*

Het plan is strijdig met voorgaande voorschriften, omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' buitenruimten (waaronder een op de parkeergarage gelegen buitenruimte en balkons) ten behoeve van de woningen gerealiseerd worden.

Ingevolge artikel 3.2 mogen binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden.

- a. ter plaatse van de 'aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' mag worden gebouwd tot 1,5 m boven het peil.*



Het bouwplan voldoet niet aan voorgaand voorschrift, omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' balkons gerealiseerd worden. Het bouwplan is strijdig met artikel 3.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 8.1, onder c, kunnen Burgmeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,5 m. De diepte van sommige balkons zijn dieper dan 1,5m en komen daardoor niet in aanmerking voor voorgenoemde afwijkmogelijkheid.

Het bouwplan voldoet niet aan voorgaand voorschrift (artikel 3.2), omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' opgaande geveldelen gerealiseerd worden (o.a. ter plaatse van stramien E-F). Deze geveldelen hebben een hoogte van circa 7,5m vanaf Peil. Het bouwplan is strijdig met artikel 3.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Het bouwplan voldoet niet aan voorgaand voorschrift, omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' dakterrassen gerealiseerd worden. Het bouwplan is strijdig met artikel 3.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'. Het bestemmingsplan definieert een dakterras als een 'een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw'. Een dakterras is niet toegestaan volgens artikel 3.2 en derhalve strijdig met artikel 3.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 8.1, onder c, kunnen Burgmeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,5 m. Omdat een dergelijke uitzondering niet is toegestaan voor een dakterras, kan niet binnenplans afgeweken worden.

Waarde - Archeologie 4

Ingevolge artikel 6.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de 'Waarde - Archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen.

Het bouwplan voldoet aan artikel 6.2, lid 1, onderdeel a, omdat de bodemverstorende bouwwerkzaamheden die deel uitmaken van dit plan niet meer dan 2.500 m² betreft (totaal circa 1.850 m²)."



De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018" (BP0120001-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Bestemmingsplan: Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018

Artikel 3

Parkeren

Ingevolge artikel 3.2.1 van "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018" bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Ingevolge artikel 3.2.3 tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 3.2.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2.

Het plan is beoordeeld door de adviseur parkeervoorzieningen. Uit het advies blijkt dat het plan niet in strijd is met artikel 3.2.1 juncto 3.2.3 van "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018".

Advies parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Het advies luidt als volgt:

"ADVIES: Positief

BEOORDELING PARKEREN

De in het bestemmingsplan opgenomen "beleidsregels parkeernorme" verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.



De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het bouwplan realiseert 90 appartementen. Op eigen terrein, in de ondergrondse parkeergarage onder het te realiseren nieuwbouwcomplex, is ruimte voor 81 exclusieve parkeerplaatsen. De garage wordt alleen toegankelijk voor bewoners en niet voor bezoekers. Bewoners krijgen vaste (genummerde) parkeerplaatsen. Bezoekers van de woningen parkeren in de openbare ruimte rondom het gebouw. In het DO van de omgeving zijn in totaal 22 parkeerplaatsen meegenomen ten behoeve van het bezoekersparkeren.

De ongewogen parkeervraag van het bouwplan is $(1,3 \times 90 =)$ 117,0 parkeerplaatsen, waarvan 90,0 parkeerplaatsen bestemd zijn voor bewoners en 27,0 voor bezoekers. Aangezien bezoekers parkeren in de openbare ruimte, is het voor deze doelgroep wel mogelijk gebruik te maken van aanwezigheidspercentages en uit te gaan van het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Tijdens de maatgevende werkdagavond beschikken de bezoekers van de woningen over een aanwezigheidspercentage van 80% en een parkeervraag van 22 parkeerplaatsen.

Adviesbureau Bono Traffics heeft een mobiliteitsplan opgesteld (d.d. 17 september 2020) en aangevuld naar aanleiding van een eerder gegeven advies (d.d. 18 januari 2021). In de notitie is de parkeervraag van de ontwikkeling berekend conform de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast wordt ingegaan op het inzetten van deelauto's om een reductie op het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bewerkstelligen. Een gedegen onderbouwing inclusief gehanteerde uitgangspunten en verwijzingen naar bronnen ontbrak in de eerdere versie van het Mobiliteitsplan, maar is in de nieuwe versie toegevoegd. De onderbouwing voor het plaatsen van deelauto's is nu wel positief bevonden.

Na de deelauto reductie beschikken bewoners over een parkeervraag van 78 reguliere parkeerplaatsen (zonder dubbelgebruik). In de parkeergarage is uitgegaan van een parkeeraanbod van 81 parkeerplaatsen. De overige 3 parkeerplaatsen zijn bestemd voor de drie deelauto's. De parkeervraag van bewoners kan dus op eigen terrein worden opgelost.

In het eerdere advies werd geadviseerd een aantal smal vormgegeven parkeerplaatsen van 2,3 meter breed te toetsen met een rijcurvesimulatie conform de NEN 2443:2013. Uit deze toets blijkt dat deze parkeerplaatsen in te rijden zijn en dus bruikbaar. Hiermee voldoet de parkeergarage en beschikt deze over voldoende parkeerplaatsen om de parkeervraag van bewoners in op te vangen. Met 81 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 22 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers, is er sprake van voldoende parkeeraanbod om de volledige parkeervraag van de ontwikkeling op te lossen.

Het college is bevoegd medewerking te verlenen."



Ingevolge artikel 3.2.4 van "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018" kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.1 overeenkomstig de afwijkmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2."

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook" (BP3080004-0004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2012.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

*"bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'
enkelbestemmingen 'Verkeer'
dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'*

Verkeer

Ingevolge artikel 11.1 zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wegen, straten en voet- en fietspaden;*
- b. kiosken;*
- c. ondergrondse, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;*
- d. speel- en groenvoorzieningen;*
- e. voorzieningen van algemeen nut;*
- f. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- g. oeververbindingen (bruggen);*
- h. bijbehorende voorzieningen, waaronder straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.*

Het plan is strijdig met voorgaande voorschriften, omdat ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' buitenruimten (balkons) ten behoeve van de woningen gerealiseerd worden.

Artikel 18 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook' biedt algemene afwijkingsregels.

Ingevolge artikel 18.1, onder e, kunnen Burgemeesters en Wethouders vrijstelling verlenen ten behoeve van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter. De diepte van de balkons zijn dieper dan 1,5m en komen daardoor niet in aanmerking voor voorgenoemde afwijkmogelijkheid. Het plan is derhalve strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Ingevolge artikel 11.2 mogen op de gronden met de bestemming 'Verkeer' gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. er mogen uitsluitend kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;

b. de maximale oppervlakte van kiosken bedraagt 20 m²

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde



c. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;

d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Ter plaatse worden balkons gerealiseerd ten behoeve van een aantal woningen.

Artikel 18 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook' biedt algemene afwijkingsregels.

Ingevolge artikel 18.1, onder e, kunnen Burgemeesters en Wethouders vrijstelling verlenen ten behoeve van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,50 meter. Dit houdt echter niet in dat de strijdigheid ten aanzien van de gebruikswijze wordt opgeheven. Het plan is derhalve strijdig met artikel 11.1 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook'.

Het bouwplan voldoet niet aan voorgaand voorschrift, omdat ter plaatse van de bestemming 'Groen' balkons gerealiseerd worden. Het bouwplan is strijdig met artikel 3.2 van bestemmingsplan 'Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II'.

Ingevolge artikel 8.1, onder c, kunnen Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot het maximum van 1,5 m. De diepte van de balkons zijn dieper dan 1,5m en komen daardoor niet in aanmerking voor voorgenoemde afwijkingsmogelijkheid."

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "'Reparatieplan B Haarlem 2019" (BP0120003-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2019.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Gebiedsaanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1'

Het bouwplan voldoet aan bestemmingsplan 'Reparatieplan B Haarlem 2019'."

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 3, 4 en 5 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II". De aangevraagde activiteit is tevens in strijd met artikel 11 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook".

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Het advies luidt als volgt:

“Bevindingen 04-01-2021

De architect, de project ontwikkelaar en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig.

De definitieve aanvraag ligt nu voor. Het plan is niet gewijzigd, wel verder uitgewerkt.

Het betreft een alzijdig blok gelegen aan de Schipholweg, op de hoek van de Prins Bernhardlaan. De hoofdentrees bevinden zich in de kopgevels. Het talud aan de parkzijde (oostgevel) wordt, voor de begane grond woningen langs, voorzien van een lage heg. Het onderhoud van deze heg wordt gedaan door de beheerder. De aansluiting op maaiveldniveau aan de westzijde van het gebouw is meer stedelijk vormgegeven.

Er wordt tevens aangegeven dat de geveldelen bij de trafo voorziening nog niet zijn uitgewerkt, dit gebeurt in een later stadium in overleg met Liander.

De gevels van het blok worden gemetseld met uitzondering van de afgeronde hoeken bij de balkons in de zuidgevel (kopgevel). Hier worden steenstrips toegepast.

Er worden kunststof kozijnen toegepast in een donkere kleur met een houtgelijkend profiel. De uitkragende balkons zijn voorzien van een witte, aluminium zetwerk rand.

De commissie complimenteert de architect met de zorgvuldige uitwerking van de verschillende aansluitingen en de details.

De aanpassingen voor wat betreft de gevels van de traforuimte kunnen door de gemandateerd architect worden besproken.

De commissie heeft geen bezwaar tegen het ontwerp en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.”

“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem uit te brengen advies d.d. 18-02-2021: De aanvraag is beoordeeld op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Haarlem en betreft de nieuwe gevels van de traforuimte op de begane grond van het door de ARK goedgekeurde



plan. De linkerzijgevel van de traforuimte is bekleed met baksteenstrips, materiaal en kleur conform de rest van het gebouw. De kopse gevel bestaat uit een bestaande pui die in de kleur van het baksteen is uitgevoerd.

De gedane aanpassingen voor wat betreft de gevels van de traforuimte zijn voldoende ondergeschikt en inpassend.

Op basis van bovenstaande geldt een positief advies ten aanzien van het betreffende plan. Het geheel is passend binnen de gestelde criteria in de Nota van Ruimtelijke Kwaliteit voor dit gebied ten aanzien van gevelwijzigingen en mede gezien de materialisatie en detaillering”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Kennemerland, sector risicobeheersing (hierna VRK). De VRK heeft, middels brief met kenmerk 20160953 en volgnummer 20201586/SdB, te kennen gegeven dat zij adviseert de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven.

Het advies is als volgt:

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een woongebouw met 90 appartementen verdeelt over 5 bouwlagen met bijbehorende ondergrondse stallingsgarage van 2 bouwlagen. Deze is door mij getoetst op het niveau van nieuwbouw.

Uit de aanvraag blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven.”

Hierbij zijn de hieronder genoemde kanttekeningen geplaatst. De VRK adviseert deze kanttekeningen aan de aanvrager mee te geven.

“De VRK heeft er geen bezwaar tegen dat een (concept) programma van eisen (PvE) van de brandmeldinstallatie na vergunningverlening beoordeeld wordt.

Het risico dat er mogelijk installatietechnische aanpassingen moeten plaats vinden ligt bij de aanvrager.



De VRK heeft gezien dat de aanvrager kennis heeft genomen van de eerdere opmerkingen van de VRK over: vrijloopteurdrangers, projectie van rookmelders en toepassingsmogelijkheden van een brandwerend rolscherm.

De VRK heeft er geen bezwaar tegen om de vergunning zonder corresponderende voorwaarden te verstrekken.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is in 2014 geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Er wordt vanuit gegaan dat in de tussentijd de bodemkwaliteit niet is verslechterd. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Het bevoegd gezag Wet Bodembescherming is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 3, 4 en 5 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. De aangevraagde activiteit is tevens in strijd met artikel 11 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook”. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren. Medewerking is echter mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Omgevingsbeleid

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag voorziet in de ontwikkeling van 90 middeldure huur appartementen met collectieve ruimte, stallingsgarage en fietsenberging. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de noordelijke stedelijke wand langs de Schipholweg, één van de oostelijke stadsentrees.

De aanvraag is strijdig door het overschrijden van:

- *de maximale bouwhoogte*
- *oprichten van dakterrassen*
- *oprichten trafo-ruimte*
- *overschrijden diepte van balkons*
- *gebouwde inrit van de parkeergarage*



- *buitenruimtes tpv bestemming Groen*

Buitenruimtes

Slachthuisbuurt Zuidstrook bestaat uit stedelijke blokken waar blok II het kopblok vormt nabij de kruising Schipholweg - Prins Bernhardlaan aan het parkje. Anders dan de andere stadse blokken, liggen blokken I en II in het park. Voor blok II betekent dat de parkachtige sfeer rondom het gebouw voortzet. De dakterrassen sluiten met opgemetselde wand en plantenbakken aan op de straatkant en zijn getrapt naar de noord- en zuidzijde. De dakterrassen gelegen op de parkeergarage hebben een hoogte van 1,50 meter. Door het talud tegen het gebouw reduceert deze hoogte optisch naar 1,20 meter. De dakterrassen zorgen aan de stedelijke kant voor een passende, aangename overgang van privé naar openbaar. Aan de parkzijde worden dakterrassen opgericht door een dubbele verdiepingshoge pergola als afscheiding. Deze begrenzing draagt bij aan de uitstraling van het parkje.

De uitkragende balkons en opgaande geveldelen zorgen voor afwisselende indeling en plasticiteit in de gevelwanden. Dit voorkomt dat het bouwblok massaal en eentonig overkomt. Zoals in de welstandscriteria Slachthuisbuurt-Zuid is opgenomen mogen de balkons 1,50 meter buiten het gevelvlak uitsteken. De balkons hebben voldoende afstand tot het maaiveld (min. 4 meter). De overschrijding van 4 cm aan de noord- en zuidzijde is minimaal en aan brede openbare ruimtes dus geen onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Bouwhoogte

Het voorgestelde blok heeft een krachtige uitstraling als beëindiging van de stedelijke wand met verbijzonderingen op detailniveau. Tegenoverstaand blok aan de Willem Arondeusstraat heeft een bouwhoogte van 19,5 meter. Aan de zuidzijde van de Schipholweg is er een hoogteaccent direct aan de kruising gelegen. De bouwhoogte van 20,5 meter is passend in het straatbeeld. Technische voorzieningen op het dak zijn zorgvuldig onttrokken aan het zicht vanuit de openbare ruimte.

Inrit parkeergarage

De halfverdiepte dubbellaagse parkeergarage voorziet in een stallingsgarage met 81 parkeerplekken en biedt ruimte voor 300 fietsen en het stallen van scootmobielen. De parkeergarage wordt ontsloten aan de Willem Arondeusstraat en steekt door het groen met voldoende ruimte voor opstelling naar de hellingbaan van de inrit. De inrit wordt begrensd met een opstaande rand van ongeveer 0,30 meter en is hiermee ondergeschikt aan het gevelbeeld.

Trafo-ruimte

Een trafo-ruimte in pandig oplossen is een kwalitatieve uitwerking om technische voorzieningen los in de openbare ruimte te vermijden. In het geval van blok II is in de huidige situatie deze trafo-ruimte al aanwezig dus was het een gegeven bij de Tender. In de voorgestelde aanvraag is geen afwerking opgenomen. De invulling van de gevel dient passend te zijn bij het gevelbeeld.



Geadviseerd wordt vanuit ruimtelijk oogpunt mee te werken aan de vergunningsaanvraag mits de trafo-ruimte kwalitatief wordt ingepast."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Trafo

De activiteit is voorgelegd aan de beleidsadviseur van de afdeling Omgevingsbeleid, team Ruimtelijke Plannen Omgevingskwaliteit. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

"(d.d. 22-04-2021) Advies:

Met betrekking tot de transformatorruimte is met HBB overlegd over maatregelen om langdurige blootstelling van jonge kinderen aan magneetvelden als gevolg van de transformatorinstallatie en bekabeling daarvan te verminderen. Dit is wenselijk vanuit het voorzorgprincipe; langdurige blootstelling van jonge kinderen aan magneetvelden boven 0,4 microtesla als jaargemiddelde dient te worden voorkomen omdat er voldoende aanwijzingen zijn voor een relatie met verhoogd risico op kinderleukemie. De Gezondheidsraad heeft in dit kader in 2018 geadviseerd aan de minister om het sinds 2006 geldende voorzorgbeleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen uit te breiden naar andere onderdelen van het elektriciteitsnetwerk waaronder ondergrondse kabels en transformatorruimtes. Het Rijk is in reactie daarop bezig nieuw voorzorgbeleid vorm te geven. Onderdeel daarvan zal zijn om het bestemmen / gebruiken van direct aangrenzende ruimtes naast/boven in pandige transformatorruimtes als woon- en verblijfsruimtes voor jonge kinderen zoveel mogelijk te vermijden. Sedert 2014 wordt van dit laatste al door de netwerkbeheerders uitgegaan volgens hun praktijkrichtlijn NPR 8799, in de vorm van advisering aan ontwikkelaars en beheerders van panden waarin zulke traforuimtes komen.

In de onderhavige situatie van het project Link! Is met de HBB overlegd op welke manier voorkomen kan worden dat in reeds voorziene woningen direct aangrenzend aan de traforuimte (erboven en ernaast) een onwenselijke blootstelling van jonge kinderen kan worden voorkomen. Daarbij is overeen gekomen dat middels een kettingbeding zal worden vastgelegd dat deze woningen niet mogen worden gebruikt voor langdurig verblijf van kinderen beneden de leeftijd van 18 jaar. Dit beding zal worden doorgegeven bij eigendomsoverdracht en/of verhuur. Voorts is afgesproken dat bij de bouw tussen de traforuimte en de aangrenzende woningen een magneetveld remmende afschermende laag zal worden aangebracht naar beste stand van de techniek. Wanneer door meting na oplevering wordt aangetoond dat onder gemiddelde belasting (stroomafname) van de trafo een magneetveldsterkte van 0,4 microtesla in de aangrenzende woningen nergens wordt overschreden kan het kettingbeding vervallen.

De afspraken en voorwaarden zijn in bijgaande brief van HBB van 24 maart 2021 (kenmerk GEM.210324.1022_MU aan de gemeente bevestigd en uitgewerkt.



Bij nakoming van de bovenstaande afspraken en voorwaarden is voldoende gewaarborgd dat gezondheidsrisico's als gevolg van de aanwezigheid van de inpandige traforuimte worden voorkomen."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 30 oktober 2020;
- Tekeningenlijst, HAA807, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Situatietekening nieuwe toestand, HAA807, S-01, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Situatietekening bestaande toestand, HAA807, S-02, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Plattegrond, kelder -2, HAA807, P--2, Wijz. B, d.d. 15 januari 2021;
- Tekening, Plattegrond, kelder -1, HAA807, P--1, Wijz. B, d.d. 15 januari 2021;
- Tekening, Plattegrond, begane grond, HAA807, P-00, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Plattegrond, eerste verdieping, HAA807, P-01, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Plattegrond, tweede verdieping, HAA807, P-02, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Plattegrond, derde verdieping, HAA807, P-03, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Plattegrond, vierde verdieping, HAA807, P-04, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Plattegrond, vijfde verdieping, HAA807, P-05, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Fragment trafo-ruimte, HAA807, FR-01, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Fragment trappenhuis 01, HAA807, FR-02, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Fragment trappenhuis 02, HAA807, FR-03, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Noordgevel, HAA807, G-01, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Oostgevel, HAA807, G-02, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Zuidgevel, HAA807, G-03, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Westgevel, HAA807, G-04, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Binnengevel as 2, HAA807, G-05, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Binnengevel as D, HAA807, G-06, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Binnengevel as 7, HAA807, G-07, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, Binnengevel as C, HAA807, G-08, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Doorsnede A-A, HAA807, D-01, Wijz. B, d.d. 25 januari 2021;
- Tekening, Detailtekeningen, HAA807, DET-00, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, principedetail Stadsbeheer Haarlem inritconstructie, 3.3, d.d. 4 juni 2004;
- Tekening, Kleur- en materiaalstaat, HAA807, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Toegankelijkheidssector, HAA807, BB-10, Wijz. C, d.d. 17 februari 2021;
- Tekening, principedetail steenstrips;
- Tekening, principeschema verwarmingsinstallatie, W60, 609-W60-e, d.d. 17 maart 2021;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W-2, 609-W-2-e, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W-1, 609-W-1-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W-0, 609-W-0-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W01, 609-W01-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W02, 609-W02-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W03, 609-W03-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W04, 609-W04-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W10, 609-W10-d, d.d. 01 oktober 2020;



- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W11, 609-W11-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W12, 609-W12-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W13, 609-W13-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W60, 609-W60-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, W61, 609-W61-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, S50, 609-S50-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, S51, 609-S51-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Werktuigbouwkundige installaties, S52, 609-S52-d, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, positie drycoolers, HAA807, DC-01, d.d. 15 september 2020;
- Tekening, Ventilatie installatie – Dak, 2020.070-W-106, d.d. 29 januari 2021;
- Rapport, EPC-waarde berekening, SO EQw 2.2, Link DO V03-B, d.d. 24 februari 2021;
- Rapport, Mobiliteitsplan LINK!, BonoTraffics, 20.0044 / 21.0052, d.d. 18 januari 2021;
- Rapport, Gelijkwaardigheid fietsparkeren, 2020-08408, d.d. 30 november 2020;
- Rapport, Brandveiligheid, 20200217 / 19857, Gewijz. d.d. 25 november 2020;
- Rapport, Bouwfysica, 20200217 / 19777, d.d. 02 oktober 2020;
- Rapport, Geluidwering gevels, 20200217 / 21065, d.d. 28 september 2020;
- Rapport, Verkennend bodemonderzoek, 203343, versie 1.0, d.d. 08 juli 2020;
- Rapport, Memo, toelichting AERIUS-berekeningen, d.d. 28 juli 2020;
- Rapport, AERIUS-berekening gebruiksfase, RZViiU95Lu8Y, d.d. 31 juli 2020;
- Rapport, AERIUS-berekening aanlegfase, RT3e5QaCAXer, d.d. 28 juli 2020;
- Rapport, Statische berekening constructie, 2019.202, d.d. 20 november 2020;
- Rapport, Constructie notitie, 2019.202, Versie B, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Constructie tekeningen, Kelder t/m dak, 2019.202, V.106, d.d. 01 oktober 2020;
- Tekening, Constructie tekeningen, W.101 t/m W.113, 2019.202, d.d. 01 oktober 2020;
- Document, Funderingsadvies, S 20.099-F2/AJJ, d.d. 30 september 2020;
- Document, Bouwputadvies, S 20.099-BP2/TE, d.d. 02 oktober 2020;
- Rapport, ECOquickscan, 20117, d.d. 26 november 2020;
- Document, voorwaarden trafo LINK!, 2020-08408, GEM.210324.1022_MU, d.d. 24 maart 2021;
- Document, Memo – Onderbouwing Rendamenten EQw 2.2, 20003-043, d.d. 18 maart 2021;
- Document, Uitgangspunten Verwarming / Warmtetapwater / Koeling, d.d. 18 maart 2021;
- Document, ETA-16/0684 of 05/08/2019;
- Document, Algemene uitvoeringsprincipes met principedetails steenstrips,
- Document, Antwoorddocument, 2020-08408, d.d. 02 maart 2021;
- Document, Rc-berekening, Spouwmuurconstructie;
- Document, Rc-berekening, Gevelement met metselwerk;
- Document, Checklist Veilig onderhoud formulier;
- Fotos, HBB, d.d. 16 november 2020;

